BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 22 ta' Mejju 2023

Edmea Calleja (K.I. Nru. 784838M)

vs

Josephine Cassar (K.I. Nr. 510550M); u Natasha Cassar (KI. Nru. 154778M); u Omar Cassar (K.I. Nru. 331876M)

Kawza Numru: 3
Rikors Numru : 76/19

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors Guramentat ta' Edmea Calleja datata 9 ta' April 2019 fejn gie premess:

1. Illi l-esponenti hija llum il-proprietarja unika tal-fond uffiċjalment innumerat bin-numru ħmistax (15) gewwa Triq it-Tigrija, Marsa, liema fond gie assenjat lilha permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Mary Grech Pace ta' nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar, tas-sena elfejn u dsatax (2019) (Dok A);

2. Illi l-imsemmi fond kien mikri lill-ante-kawża tal-intimati, ossia lid-defunt Alfred Cassar, u dan bil-kera annwali ta' erba' mija u hamsa u sittin ewro u sebgħa u tmenin centezmu (E465.87), pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem nhar is-sebgha u għoxrin (27) ta' Frar u kull sebgha u għoxrin (27) Awwissu,

3. Illi għalkemm l-imsemmi fond kien suppost mikri biex jintuża għall-hazna tal-merkanzija u/jew bhala "workshop', dan il-fond ilu diversi snin ma jintuża għal dan il-għan u fil-fatt, m'ghadx hemm sinjal ta' ebda attivita' kummerċjali fil-fond. Inoltre l-fond huwa illum battal ghal kollox kif ukoll zdingat u dana kif ser jirriżulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-

4. Illi di piu l-intimati hallew dan il-fond fi stat ta' abbandun komplet, tant li tul iż-żmien naqsu milli jagħmlu x-xogholijiet ta' manutenzjoni ordinarjament mehtiega bir-rizultat li l-fond illum isofri minn ħsarat estensivi anki ta' natura strutturali;

5. Illi l-intimati ikkonsmaw ukoll dawl u ilma mill-fond lilhom mikri mir-rikorrenti, liema servizzi għadhom mhumiex imħallsa;

6. Illi għalhekk, minħabba l-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja da parti tal-intimati u minħabba n-non użu tal-hanut daparti tagħhom, r-rikorrenti hija ntitolata li tirreprendi lura l-pussess tal-istess fond in forza tal-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Illi, minkejja li l-intimati gew interpellati kemm il-darba kemm bonarjament kif ukoll uffiċjalment sabiex jiżgombraw mill-istess fond, huma baqghu inadempjenti (Dok B);

8. Illi safejn taf ir-rikorrenti, l-intimati m'għandhomx eċċezzjonijiet/difiza x'jagħtu kontra din it-talba u għaldaqstant il-Bord qed jigi mitlub sabiex jgħaddi biex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegh skont kif mahsub fl-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment u riverentement titlob lil dan il-Bord jogħġbu:

i. Jgħaddi biex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegh skont kif mahsub fl-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

ii. Jiddikjara illi l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja billi naqsu milli jagħmlu uzu minn dan il-fond, hallewh fi stat ta' abbandun u tul iż-żmien naqsu milli jagħmlu x-xogholijiet ta' manutenzjoni ordinarjament mehtiega bir-rizultat li l-fond illum isofri minn hsarat estensivi anki ta' natura strutturali, u dan kif spjegat aktar il-fuq;

iii. Jiddikjara l-kirja tal-fond 15, Triq it-Tigrija, Marsa lill-initmati bhala mahlula;

iv. Jordna għar-raġunijiet fuq premessi lill-intimati sabiex jivvakaw mill-fond imsemmi, u jipprefiggi żmien qasir u perentorju li fih l-intimati għandhom jizgombraw mill-istess fond, u jawtorizza għaldaqstant lir-rikorrenti sabiex tirriprendi l-pussess ta' dan il-fond;

v. Jiddikjara illi l-intimati huma responsabbli in solidum jew min minnhom, sabiex ihallsu lir-rikorrenti kwalsiasi ammonti dovuti bħala hlasijiet għas-servizzi ta' dawl u ilma minnhom ikkunsmati mill-fond de quo agitur u għall-kirja tal-arloggi relattivi, filwaqt li jillikwida l-ammonti ulterjuri rappreżentanti konsum registrati mill-intimati għal perjodi wara d-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors u ammonti oħra li jistgħu ukoll ikunu dovuti għaż-żmien precedenti l-intavolar ta' dan ir-rikors;

vi. Jiddikjara illi l-intimati kkagunaw hsarat fil-fond 15, Triq it-Tigrija, Marsa, u dan f'ammont li għandu jiġi likwidat fil-mori tal-proċeduri;

vii. Jikkundanna lill-intimati solidament, jew min minnhom, iħallsu lir-rikorrenti dawn is-somom hawn fuq indikati u hekk likwidati minn dan il-Bord.

Bl-ispejjez, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 23/2017, kontra l-intimati li huma minn issa nġunti ghas-subizzjoni, kif ukoll b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti inkluż għad-danni li jistgħu jigu hekk lilha kagunati.

Ra d-digriet tal-Bord waqt is-seduta tal-4 ta' Ottubru 2019 li bih, wara li sema s-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet dwar it-talba biex il-kawza tinstema bil-proceduri sommarji specjali, qies illi l-intimati kellhom eccezzjonijiet validi xi jressqu u ghalhekk awtorizza lill-istess intimati sabiex iressqu r-risposta taghhom bil-miktub fi zmien 20 jum.

Ra r-risposta ta' Josephine Cassar, Natasha Cassar u Omar Cassar datata 23 ta' Ottubru 2019 (fol 27) fejn ġie eċċepit:

1. Illi preliminarjament, l-azzjoni tar-rikorrenti hija insostenibbli u dan stante il-fatt li it-taxxa tar-Rikors numru 79/2012, fil-Bord li Jirregola l-Kera, fl-ismijiet Adelaide Ellul (K.L. 725836M): Edmea Calleja mart Michael Calleja (K.I. 784838M) u Michael Calleja (K.I. 84337M) vs Alfred (K.1. 856350M) u Josephine (K.I. 510550M) konjugi Cassar; Emeric Ellul, Carmelo sive Charles Ellul u Alexandra mart Norman Falzon Scerri u b'digriet tal-Bord tad-9 ta' Settembru 2015 wara l-mewt ta' Alfred Cassar l-atti gew trasfuzi f'isem l-eredi tieghu Josephine Cassar (ID 510550M), Natasha Cassar (ID 154778M) u Omar Cassar (ID 331876M) ghadha ma thallsitx.

2. Illi rigward il-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet tar-rikorrenti kif se jkun ippruvat waqt il-mori tal-kawza huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

3. Illi minghajr pregudizzju għas-suespost, l-azzjoni ta' Edmea Calleja fil-konfront tal-esponenti hija identika ghall-azzjoni li l-istess Edmea Calleja u s-sidien l-ohra tal-fond kienu intavolaw fil-konfront ta' Alfred Cassar u wara mewtu l-atti gew trasfuzi f'isem l-esponenti (Rikors numru 79/2012, fil-Bord li Jirregola l-Kera), liema rikors gie deciz ricentament fejn il-Bord tal-Kera cahad it-talbiet ta' Edmea Calleja et bl-ispejjez.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fond ma fih l-ebda hsara, qiegħed jinzamm f'kundizzjoni tajba, ghadu jintuza mill-esponenti u l-kontijiet tad-dawl u l-ilma qegħdin jithallsu.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li hija minn issa ingunta in subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra t-trattazzjoni traskritta tad-difensuri tal-partijiet li sema waqt is-seduta tat-3 ta' Frar 2023.

Ra l-verbal tas-seduta tat-3 ta' Frar 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 15, Triq it-Tiġrija, Marsa mikri mill-antekawża tagħha lill-antekawża tal-intimati Alfred Cassar versu l-kera annwa ta' €465.87 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Il-fond kien intiż sabiex jintuża għall-ħażna ta' merkanzija u/jew bħala workshop. Ir-rikorrenti qeda titlob lura l-pussess tal-fond a tenur tal-Art. 9(a) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja u *non uso*.

Fl-affidavit tagħha (Dok. EC1 – fol 60 et seq) ir-rikorrenti tgħid li maż-żmien Alfred Cassar kien beda jittraskura l-ħlasijiet tal-kera u anke l-fond. Meta hi u familjari tagħha kienu jgħaddu minn quddiem il-fond f'ħinijiet differenti dan kien ikun magħluq anke bis-shutter u maż-żmien il-bini beda jiżdinga ruħu. Hija kienet ġibdet l-attenzjoni ta' Cassar li kien jgħidilha li kien ikun qiegħed jaħdem fuq ġewwa tal-fond. Tgħid li konsegwenza tal-abbandun il-fond sofra ħsarat u tfaċċat anke toqba kbira fil-ħajt ta' barra tal-fond li tidher mit-triq. Meta wieħed jittawwal minn din it-toqba jidher li hemm ħafna trab, ħmieġ u ħaxix ħażin. In kontro-eżami tgħid li l-fond sovrastanti kien mikri wkoll lil terzi u kkonfermat li dan jinsab fi stat mitluq. Il-Bord ra wkoll **l-affidavit ta' Mikiel sive Michael Calleja (Dok. MC1 – fol 62 et seq)** li kkonferma l-verżjoni tar-rikorrenti u żied li huwa kien anke ġibed l-attenzjoni tal-intimat Omar Cassar li l-konsum ta' dawl kien wieħed baxx u huwa kien wieġbu li kien jaħdem mingħajr ħafna dawl.

Fis-seduta tal-11 ta' Mejju 2021 xehed Reuben Bonnici in rappreżentanza tal-ARMS Limited (fol 71A) li ppreżenta kopja tal-kont tal-fond għall-perjodru bejn is-6 ta' Frar 2021 u s-6 ta' April 2021 (Dok. BR1 – fol 72) u *statement* mit-2009 sat-2021 tal-kontijiet

li ħarġu u l-pagamenti li saru (Dok. BR2 – fol 74 sa 77) u estratt tal-pagamenti akkont (Dok. BR3 – fol 78)

Fis-seduta tat-22 ta' Ġunju 2021 xehed l-Avukat Timothy Bartolo (fol 98 sa 100) fejn qal li l-proprjeta in meritu hija ta' nanntu u li fl-aħħar ħdax-il sena huwa kien fdat mir-rikorrenti biex jamministra l-proprjeta tagħha nkluż dan il-fond. Xehed li huwa jgħaddi minn quddiem il-fond b'mod regolari bejn darbtejn u tlett darbiet fil-ġimgħa. Il-fond kien jarah vojt u magħluq mingħajr sinjal ta' attivita' bil-bieb u s-shutter dejjem magħluqin u mingħajr ma kien ikun hemm vannijiet iħottu jew jiġbru l-merkanzija u lanqas lavranti. Jgħid li bl-abbandun hemm toqba circa wisa ta' kantun fil-ħajt li jmiss mat-triq.

L-intimat xehed permezz ta' affidavit (fol 87) li missieru kien kera l-garaxx bejn is-sena 1980 u 1981 versu l-kera ta' Lm200 kull sitt xhur. Fil-garaxx saru diversi miljoramenti fosthom li nbidel il-bieb tal-injam u sar shutter, gie llustrat il-madum, il-ħajt sar fuq il-ġebla, ġie tranġat l-injam kollu, żdied bieb tal-ħġieġ, ġie tranġat is-suffett u ġiet installata wkoll kitchenette żgħira hekk kif jidher fir-ritratti Dok. OC1 sa OC3 annessi mal-affidavit. Jgħid li l-garaxx baqa' jintuża bħala *storage*/*workshop* u llum iżomm fih *vending machines* fejn jissewwew ukoll hekk kif jidher mir-ritratti Dok. OC4 sa OC6.

Jgħid li fil-garaxx m'għandhux bżonn dawl u ilma għaliex il-vending machines huma mgħammra bil-batteriji u meta jkollu bżonn jirranġahom kemm ibidlilhom il-mutur. Inoltre l-intimati huma sidien ta' garaxx ieħor fil-viċin li fih dawl u ilma u b'hekk m'hemmx ħtieġa li jkun hemm dawl u ilma fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Dwar il-ħsarat jgħid li dawn huma strutturali u mhux riżultat ta' abbandun b'hekk m'għandhomx x'jaqsmu mal-ħsarat. Il-ħsarat huma fuq barra tal-binja ċjoe fil-faċċata u fil-bini li jinsab fuq il-garaxx u fil-ħajt tal-bitħa. Jgħid li bħala parti mit-tiswijiet missieru kien iwweldja t-travi peress li l-art tal-fond sovrastanti kienet fi stat ħażin ħafna għaliex din hija abbandunata hekk kif jidher mir-ritratti Dok. OC7 sa OC14 (fol 88 sa 96). Jgħid li minn meta nfetħu dawn il-proċeduri waqaf jieħu ħsieb il-faċċata iżda baqa' jagħmel użu mill-garaxx u żammu fi stat tajjeb u meta tkellem mas-sidien dwar il-kundizzjoni ħażina tal-ħajt tal-bitħa t-tweġiba kienet li setgħa jitlaq.

In kontro-eżami (fol 103 sa 113) xehed li huwa jimporta l-vending machines u jqassamhom fil-ħwienet u jagħmel anke xogħol ta' manutenzjoni fuqhom. Jgħid li l-fond *de quo* jintuża għal manutenzjoni sempliċi u jekk il-vending machines ikollhom bżonn riparazzjonijiet tekniċi dawn isiru fil-garaxx l-ieħor. Xehed li l-manutenzjoni li saret fil-garaxx saret għal ħabta tas-sena 2000. Mis-sena 2000 'l quddiem ma kienx hemm bżonn manutenzjoni fuq ġewwa tal-garaxx. Fuq wara tal-garaxx iżomm il-magni u fuq il-partijiet ta' quddiem isiru it-tiswijiet. It-tiswijiet iż-żgħar ma jsirux fil-garaxx l-ieħor minħabba kwistjoni ta' spazju. Ma hemmx bżonn ta' dawl u lanqas ilma fil-fond u biex ikollu d-dawl jiftaħ is-shutter u jmur fil-fond skont il-ħsarat li jkun hemm fil-*vending machines*. Fir-rigward tat-toqba li hemm fil-bitħa jgħid li huwa kien infurma

lir-rikorrenti madwar erba' snin qabel u ma jafx kemm kienet ilha hemm għaliex ma jagħmilx użu mill-bitħa.

Fis-seduta tas-7 ta' Novembru 2019 (fol 38) il-Bord innomina lill-Perit David Pace u l-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex jirrelataw dwar l-istat attwali tal-fond. Fir-rapport tagħhom (fol 52 et seq) ikkonstataw li l-fond jikkonsisti f'terran sottopost għal proprjeta' oħra tar-rikorrenti u għandu arja ta' cirka 105m.k. Il-fond jidher mgħammar għal użu kummerċjali. Qabel kien jintuża bħala ħanut tax-xorb u riċentement bħala maħżen u workshop. Ikkonstataw li l-istat ġenerali tal-fond huwa tajjeb bl-aperturi fi stat ħażin. Il-ħajt estern tal-bitħa fuq il-faċċata ta' Triq Simpson huwa ħażin ħafna u jista' jitqies bħala perikoluż billi apparti li għandu tieqa wiesa biżżejjed illi jista' jgħaddi bniedem għal ġewwa l-bitħa għandu ġebel mgħerri u mhux marbut. L-istat tal-ħitan ta' wara tal-fond illi jagħtu għal fuq il-bitħa huwa wkoll ħażin. Mill-verbal tal-aċċess miżmum fid-9 ta' Lulju 2020 jirriżulta li l-fond kien mimli b'merkanzija u oġġetti oħra hekk kif jidher ukoll mir-ritratti annessi mar-rapport.

IKKUNSIDRA

Illi r-rikorrenti qegħda titlob (i) l-iżgumbrament tal-intimati minħabba li kisru l-kondizzjonijiet tal-kirja billi mhux qed juzaw il-fond mikri u hallewh fi stat ta' abbandun u kagun t'hekk garrab hsarat estensivi (ii) ħlasijiet għas-servizzi tad-dawl u l-ilma u (iii) dikjarazzjoni li l-intimati kkaġunaw ħsarat u l-likwidazzjoni tagħhom.

Permezz tat-tielet eċċezzjoni l-intimati jgħidu li din l-azzjoni hija identika għall-azzjoni fl-ismijiet **Edmea Calleja et vs Alfred Cassar et** (Rikors 79/2012) deċiża minn dan il-Bord diversament presjedut fis-16 ta' Ġunju 2016 (Dok A – fol 32 et seq). F'dawk il-proċeduri ir-rikorrenti talbu r-ripreża tal-fond ibbażata fuq in-non uso tal-fond. Sabiex tintlaqa' din it-tip ta' eċċezzjoni jridu jiġu ppruvati tlett elementi kumulattivi. Fis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Innocenza Debattista et vs Giovanni Farrugia** deċiża fit-13 ta' Frar 1958 ingħad illi:-

> *biex ikun hemm il-ġudikat, jeħtieġ il-konkors ta' tliet elementi, cjoe l-istess persuni, l-istess oġġett u l-istess kawżali, cjoe li s-sentenza ta' qabel kienet ġiet maqtugħa f'kawża bejn l-istess persuni, fuq l-istess oġġett u għall-istess kawżali ("eadem personae, eadem res, eadem causa petendi"), bħal fil-kawża l-ġdida.*

Applikat dan l-insenjament ghal kaz odjern, jirrizulta li fir-rigward tal-element ta' *eadem personae* fil-proċeduri 79/2012 ir-rikorrenti kienu tlieta filwaqt li l-konvenuti kienu l-ġenituri tal-intimati u mal-mewt ta' missierhom l-atti ġew trasfużi fuq l-intimati u terzi persuni – Emeric Ellul, Carmelo sive Charles Ellul u Alexandra mart Norman Falzon Scerri. B'hekk l-element ta' *eadem personae* mhuwiex sodisfatt u għalhekk il-Bord ser jiċħad it-tielet eċċezzjoni.

Abbandun tal-fond

Is-sid huwa intitolat abbażi tal-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jirriprendi l-pussess ta' fond mikri f'każ ta' bdil fid-destinazzjoni. In-nuqqas ta' użu huwa ħafna drabi ekwiparat bħala bdil ta' destinazzjoni. Di fatti il-Qrati tagħna jekwiparaw iż-żewġ termini "non uso" u "użu divers" bħala ħaġa waħda. Fil-kawża fil-każ **Enotria Limited (C 880) vs Nazzarena Meli et** deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-1 ta' Diċembru 2017, **Appell Civili numru 30/2005 AE** ġie ritenut:-

> *Fil-każ Emanuel Borg et vs Dr Joseph Vella Baldacchino deċiż fis-27 ta' Ottubru 2005, il-qorti osservat: "Il-ġurisprudenza dejjem imxiet fuq il-LAURENT li b'erba' kelmiet fisser ħafna. "Non si usa della cosa secondo li sua destinazione non usandone" (ara Vol XXXIV–I-164 u XXXVI -1- 141 u bosta sentenzi li mxew fuqhom). Jingħad ukoll li "l-iskop tal-liġi mhux dak li tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkostanza, anke l-iżjed żgħira u ġenwina, biex jippriva lill-inkwilin mid-dgawdija tal-ħaġa lilu mikrija ("Caruso vs Formosa, 26 ta' Novembru, 1954, Vol XXXVIII -1-256, "Briffa et vs Borg", Appell millBord 10 ta' Jannar, 2000) "u anke jekk jeżisti dubbju fl-interpretazzjoni, dak id-dubbju għandu jmur favur il-kerrej li minkejja l-interpretazzjoni l-oħra jista' jiġi jitlef il-pussess tal-fond. ("Calleja vs Debono, 10 ta' Frar, 1961"). Barra dan "jekk hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond minħabba li dan ikun inżamm magħluq, ma hemmx kriterju fiss u dan jiġi determinat in ispecie, meħuda in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ" (Appell Ċivili "Busuttil vs Zammit, 7 ta' Mejju, 1956, "Demanuele et vs Frost Food Services Limited," Appell mill-Bord, 3 ta' Settembru, 2002), ukoll "il-fatt biss li l-intimat seta' għal xi raġuni jew oħra naqqas xi ftit l-attivita' kummerċjali tiegħu u allura l-fatt biss illi l-fond ma baqgħax jiġi użat bl-istess frekwenza kif kien jintuża preċedentement, ma jammontax għan-non uso fis-sens tal-liġi …*

Fil-każ hawn fuq citat, il-Qorti qieset li l-fond kien jintuża bħala maħżen ta' *going concern* li m'għadhiex teżisti. F'dak il-każ irriżulta li l-inkwilin kien ilu ma jimporta merkanzija għoxrin sena. B'hekk il-maħżen kien aċċessorju għal *going concern*. Fis-sentenza l-Qorti kellha dubji serji dwar il-kummerċjabilita tal-merkanzija li kien hemm fil-fond. Filwaqt li qabel il-fond kien jintuża bħala maħżen għall-negozju attiv, issa kien ilu snin twal ħafna jintuża bħala maħżen li fih hemm mitluqa merkanzija ta' negozju li m'għadux jeżisti u f'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti sabet li kien hemm *non uso*.

Huwa paċifiku li l-kerrej għandu juża l-ħaġa mikrija bħala *bonus paterfamilias*, u li n-nuqqas ta' użu ta' fond għal żmien indefinit u mingħajr raġuni valida fil-liġi jew li qed jintuża b'mod sporadiku, jitqies bdil fid-destinazzjoni tiegħu. Il-Qorti tal-Appell fis-

sentenza **Anna Galea pro et noe vs Agricultural Co-Operative Limited** deċiża fl-24 ta' Mejju 2006 **(Appell Civili Numru. 61/2002/1 PS)** rriteniet:-

> *... tajjeb li jiġi hawn ribadit dak drabi oħra mtenni, u ċjoe, li "hawn si tratta ta' kirja ta' maħżen fejn kull ma jeħtieġ li jiġi pruvat hu l-fatt illi l-inkwilin kien u baqa' jutilizza, u dan mhux kapriċċjozament jew taparsi, il-fond għad-destinazzjoni unika tiegħu biex fih tiġi mqegħda merkanzija tan-negozju. In-non uso f'dan il-każ kellu allura jiġi provat fi grad wisq ogħla minn dak meħtieġ fil-kaz ta' ħanut (Ludgarda Gatt et -vs- Pauline Cassar, Appell, 28 ta' Gunju 2001).*

Imbagħad fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Antonia Buhagiar vs Eric Mizzi**, kwotata fis-sentenza sudetta, ingħad li trattandosi ta' maħżen hu ferm logiku li l-attività kondotta fih tinsorġi meta l-bżonn hekk jirrikjedi.

Mill-provi prodotti f'dawn il-proċeduri jirriżulta fl-aċċess miżmum mill-Membri Tekniċi li l-fond huwa mgħammar għal użu kummerċjali u qiegħed jintuża għall-iskop li ġie mikri bħala maħżen u workshop. Mill-verbal tal-aċċess miżmum fid-9 ta' Lulju 2020 (fol 57) jirriżulta li l-fond kien mimli b'merkanzija u oġġetti oħra li jidhru wkoll fir-ritratti annessi mar-rapport. Dawn ir-ritratti huma kkorraborati wkoll mir-ritratti esebiti mill-intimat fejn jidhru anke l-*vending machines* li jinżammu fil-garage. L-intimat xehed li huwa jimporta l-*vending machines* u jqassamhom fil-ħwienet u jagħmel il-manutenzjoni sempliċi tagħhom fil-fond *de quo* u juża l-fond skont kemm ikollhom ħsarat il-*vending machines* u anke t-tip ta' ħsara. Dan għandu jitqies fid-dawl tal-ġurisprudenza fuq ċitata fejn f'każ ta' maħżen huwa rikonoxxut li m'hemmx il-htiega li mahzen jinfetah kuljum, jew almenu b'mod frekwenti.

Inoltre mir-rapport tal-Membri Tekniċi rriżulta wkoll li l-istat ġenerali intern tal-fond huwa tajjeb. Li kieku l-istat intern kien ħażin, dan kien ikun ta' indikazzjoni indiretta li l-fond ma kienx qiegħed jiġi utilizzat. B'hekk il-Bord huwa tal-fehma li l-fond qiegħed jintuża mill-intimati u dan għall-iskop mikri oriġinarjament lil missierhom ta' maħżen u/jew workshop. Filwaqt li huwa minnu li l-fond għandu ħsarat sostanzjali fuq barra u għandu saħansitra toqba fil-ħajt tal-faċċata li wieħed jista' jittawwal ġewwa, dawn il-ħsarat huma strutturali u l-manutenzjoni tagħha waħda straordinarja u għalhekk mhumiex fl-obbligu tal-inkwilin. Fit-trattazzjoni r-rikorrenti ssemmi wkoll li fl-ewwel aċċess is-shutter tal-fond ma setgħax jinfetaħ bin-nuqqas ta' użu. Il-Bord jinnota li l-Membri Tekniċi ma kkonstatawx li s-shutter ma setgħax jinfetaħ minħabba in-nuqqas ta' użu tiegħu iżda fil-verbal ta' dan l-aċċess ikkonstataw li "*...l-post ma setax jinfetaħ stante li* ***hemm sinjali li sar attentat sabiex ix-xutter jiġi sgassat bl-effett illi dan weħel****, l-aċċess ma setax jitkompla*". B'hekk it-tieni, it-tielet u r-raba' talba ser jiġu miċħuda.

In kwantu għall-ħames talba, ir-rikorrenti qed titlob dikjarazzjoni li l-intimati huma responsabbli in solidum jew min minnhom sabiex iħallsu lir-rikorrenti kwalsiasi ammonti dovuti bħala ħlasijiet għas-servizzi ta' dawn u ilma minnhom ikkunsmati mill-fond u għall-kirja tal-arloġġi relattivi filwaqt li jiġi likwidat l-ammont ulterjuri rappreżentanti konsum reġistrat wara d-data tal-preżentata tar-rikors u ammonti oħra li jistgħu ikunu dovuti għaż-żmien preċedenti. Mill-kont tal-Automated Revenue Management Services Limited esebit minn Reuben Bonnici jirriżulta li s-servizzi huwa reġistrat fuq Alfred Cassar, missier l-intimati. Dan ifisser li kwalunkwe ammont dovut mill-intimati għas-servizz ta' dawl u ilma huma dovuti direttament lis-soċjeta' Automated Revenue Management Services Limited u mhux lir-rikorrenti.

Fir-rigward tas-sitt u s-seba' talbiet dwar il-ħsarat fil-fond *de quo*, mill-provi prodotti jirriżulta li l-ħsarat fil-fond huma strutturali. L-Art. 1556 tal-Kap. 16 jipprovdi li "*l-kerrej ta' bini għandu jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa barra minn dawk li huma strutturali*". Tiswijiet strutturali huma fl-obligu ta' sid il-fond. Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Frendo vs C & H Bartoli** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Mejju 2010 **(Appell Civili Numru. 30/2006/1 PS)** ingħad:-

> *In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodici Ċivili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bħala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tiegħu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivviġila fuq l-integrita' tiegħu, jieħu l-kawteli meħtieġa għall-konservazzjoni tiegħu, jipprovdi għat-tiswijiet urġenti li jmissu lilu u li javża tempestivament lil sid il-kera bil-ħtieġa li dan jipprovdi għat-tiswijiet li huma a kariku tiegħu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet oħra, u "Rose Tanti - vs- RCMJ Co Ltd", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, "bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali għall-obbligu l-ieħor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'għeluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu generali 1126 (1) Kodiċi Ċivili)". Ara "Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinżel sija mill-provvedimenti tal-liġi, sija mill-interpretazzjoni ġurisprudenzjali hi dik li l-kerrej għandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jieħu kura tal-ħaġa mikrija b'mod li jevita li ssir ħsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodiċistika, sija taħt l-liġi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taħt il-liġi speċjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iġġibu l-ħall tal-kuntratt jew it-telf tat-tiġdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment;*

Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-ġurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-iżgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raġuni għall-allegazzjoni ta' ħsarat, huwa jrid jipprova għas-sodisfazzjoni tal-Qorti li dawn il-ħsarat ġew kaġjonati mill-kerrej għall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-liġi. Mhux dan biss pero`, għaliex ukoll, fil-previżjoni tal-liġi speċjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni oriġinali taljana tal-liġi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara 'Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo et", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954;

Fl-isfond ta' dawn il-prinċipji, jirriżulta mir-ritratti esebiti kemm mill-Membri Tekniċi u mill-intimati li l-fond minn ġewwa jinsab fi stat tajjeb u kkundizzjonat. Mill-istess ritratti jidher li l-ħsarat huma ta' natura strutturali. Ir-rikorrenti naqset milli tipprova li l-ħsarat strutturali saru mill-intimati jew minn missierhom qabilhom. Mill-provi partikolarment mix-xhieda ta' Omar Cassar pjuttost jirriżulta li tul iż-żmien Alfred Cassar flimkien mal-intimat Omar Cassar għamel diversi xogħolijiet ta' manutenzjoni fil-fond inkluż billi iwweldja travi biex iżommu l-art tal-fond sovrastanti li kienet fi stat ħażin ħafna peress li l-fond, li jappartjeni lir-rikorrenti huwa abbandunat. Għalhekk il-Bord hu tal-fehma li l-ħsara mhix dovuta għal xi nuqqas da parti tal-intimati u konsegwentement it-talba tar-rikorrenti bbażata fuq din il-premessa qed tkun miċħuda ukoll.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għal dawn il-motivi il-Bord jiddisponi mill-kawża billi filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni stante li giet irtirata[1], jiċħad it-tielet eċċezzjoni, jilqa' it-tieni u r-raba' eċċezzjoni u konsegwentement jiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-attriċi.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur
22 ta' Mejju 2023

[1] Seduta tas-7 ta' Novembru 2019 (fol 38)